

Årsredovisning

2022-09-01 – 2023-08-31

Riksbyggens Bostadsrättsförening
Malmöhus nr 28
Org nr: 746001-1054



DAGORDNING VID ORDINARIE

ÅRSSTÄMMA



- a) Stämmans öppnande
- b) Fastställande av röstlängd
- c) Val av stämмоordförande
- d) Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
- e) Val av en person som jämte stämмоordföranden ska justera protokollet
- f) Val av rösträknare
- g) Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst
- h) Framläggande av styrelsens årsredovisning
- i) Framläggande av revisorernas berättelse
- j) Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
- k) Beslut om resultatdisposition
- l) Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
- m) Beslut angående antalet styrelseledamöter och suppleanter
- n) Fråga om arvoden åt styrelseledamöter och suppleanter, revisorer och valberedning
- o) Beslut om stämman ska utse styrelseordförande samt i förekommande fall val av styrelseordförande
- p) Val av styrelseledamöter och suppleanter
- q) Val av revisorer och revisorssuppleanter
- r) Val av valberedning
- s) Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av medlemmar anmälda ärenden (motioner) som angetts i kallelsen
- t) Stämmans avslutande

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	7
Balansräkning.....	8
Kassaflödesanalys.....	10
Noter.....	11

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista

Nyckeltal



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Malmöhus 28 får
härmed avge årsredovisning för
räkensårsåret
2022-09-01 till 2023-08-31

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 0 kr. Föreningen har sitt säte i Malmö kommun.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 183% till 51%.

Kommande verksamhetsår har föreningen två lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån (enligt RevU-18).

I resultatet ingår avskrivningar med 270 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet -789 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen innehar tomträtten för fastigheten Tunnan 26-32 i Malmö kommun med därpå uppförda byggnader. Byggnaderna är uppförda 1976.

Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Försäkringen finns i Folksam.

Fastigheten är upplåten med tomträtt genom ett tomträttsavtal 2026-12-31 med en årlig avgäld på 728 356kr.

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
2 rum och kök	18
3 rum och kök	50
4 rum och kök	23

Total tomtarea 18 803 m²

Bostäder bostadsrätt 7 536 m²

Total bostadsarea 7 536 m²

Årets taxeringsvärde 138 963 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 138 963 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Intresseföreningen

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Skåne.

Bostadsrättsföreningen äger via garantikapitalbevis andelar i Riksbyggen ekonomisk förening. Genom intresseföreningen kan bostadsrättsföreningen utöva inflytande på Riksbyggens verksamhet samt ta del av eventuell

utdelning från Riksbyggens resultat. Utöver utdelning på andelar kan föreningen även få återbäring på köpta tjänster från Riksbyggen. Storleken på återbäringen beslutas av Riksbyggens styrelse.

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 324 tkr och planerat underhåll för 1 278 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan:

Föreningens underhållsplan visar på en ett underhållsbehov på 690 tkr per år för åren 2002-2037.

Avsättning för verksamhetsåret har skett med 690 tkr.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År	Kommentar
Underhåll	2015	Tvättstuga
Underhåll	2015	Ventilation
Underhåll	2016	Staket
Underhåll	2016	Ventilation
Underhåll	2016	Fasader
Underhåll	2017	VVS
Underhåll	2017	Ventilation
Underhåll	2017	Fasader
Underhåll	2017	Markytor
Underhåll	2018	Vitvaror
Underhåll	2018	Ventilation
Underhåll	2018	Fasader
Underhåll	2018	Miljöbehållare
Underhåll	2019	Ventilation
Underhåll	2019	Fasader
Underhåll	2019	Dörrar och portar
Underhåll	2019	Markytor
Underhåll	2020	Målningsarbete
Underhåll	2020	Ventilation
Underhåll	2020	Fasader
Underhåll	2020	Markytor
Underhåll	2021	Fasader & Ventilation

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Byte golvbrunn	4 813
Ventilation	117 750
Fasader	1 155 111

Efter senaste stämman och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Jan-Erik Lindblad	Ordförande	2023
Robert Persson	Vice ordförande	2023
Käthe Städhammar	Ledamot	2024
Jörgen Pejtersen	Ledamot	2023
Annie Friberg	Ledamot Riksbyggen	
Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Lise-Lotte Lindahl	Suppleant	2023
Rogert Limås	Suppleant	2023
Ulf Andersson	Suppleant Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Faktor AB	Auktoriserad revisor	
Bo Weirum	Förtroendevald revisor	2023
Revisorssuppleanter	Mandat t.o.m ordinarie stämma	
Bitte Bjuvenholt	2023	
Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma	
Alexander Persson	2023	
Marine Limås	2023	

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har inga händelser inträffat som påverkar föreningens ekonomi på ett sätt som väsentligt skiljer sig från den normala verksamhetens påverkan på ekonomin.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 123 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 8 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 9 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 122 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2022-01-01 då den höjdes med 2 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 2,0 % från och med 2023-01-01.

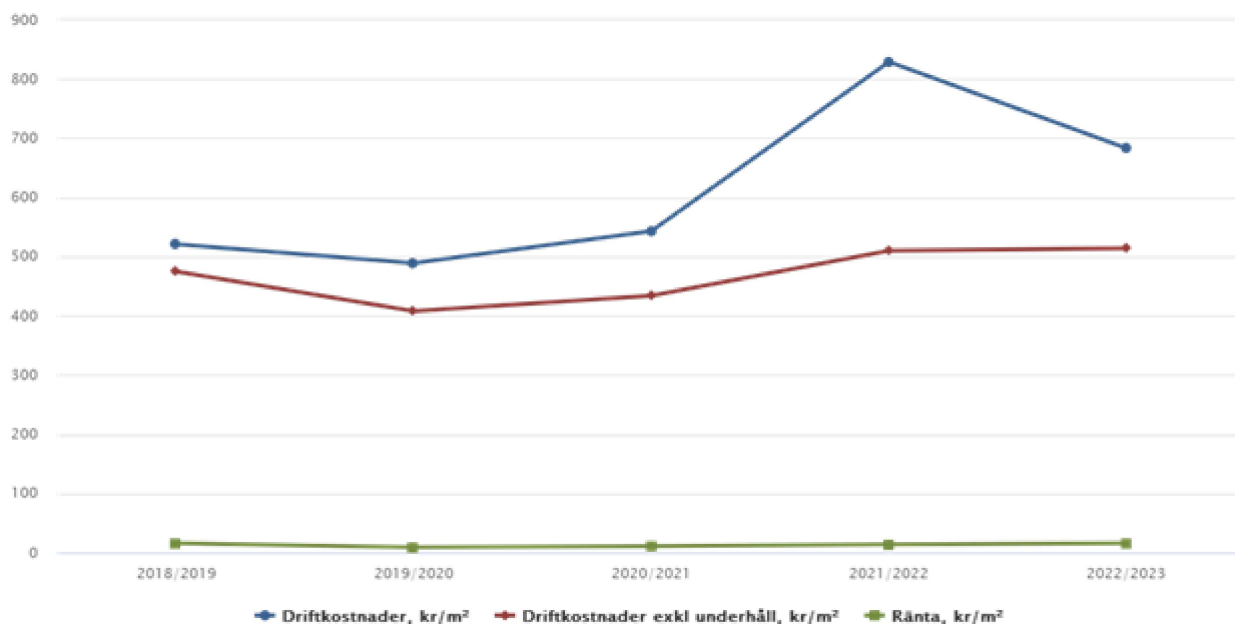
Årsavgiften för 2022 uppgick i genomsnitt till 677 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 4 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 5 st.)

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga lägenheter bostadsrätter.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2022/2023	2021/2022	2020/2021	2019/2020	2018/2019
Nettoomsättning	5 165	5 064	4 970	4 872	4 796
Årets resultat	-1 059	-2 226	-104	116	-246
Resultat exklusive avskrivningar	-789	-1 949	173	392	31
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	-2 289	-3 449	-1 327	-1 108	-1 469
Avsättning till underhållsfond kr/m ²	199	199	199	199	199
Balansomslutning	10 467	11 719	11 804	11 318	11 498
Kassaflöde, indirekt metod	-1 194	838	46	103	-177
Soliditet %	-7	3	21	22	21
Likviditet %	51	144	119	266	216
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	677	664	651	639	626
Driftkostnader, kr/m ²	683	829	543	489	521
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ²	514	510	434	408	475
Ränta, kr/m ²	16	14	11	9	16
Underhållsfond, kr/m ²	1 262	1 340	1 460	1 370	1 251
Lån, kr/m ²	1 400	1 372	1 075	1 106	1 136
Skuldkvot %	2,11	2,15	1,72		



Nettoomsättning: intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m. som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

Resultat efter finansiella poster: Se resultaträkningen.

Soliditet: beräknas som eget kapital inklusive egen kapitalandel av obeskattade reserver i procent av balansomslutningen.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet			Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelse- avgifter	Underhålls fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	459 950	6 021 635	10 096 217	-14 057 006	-2 225 781
Disposition enl. årsstämmobeslut				-2 225 781	2 225 781
Reservering underhållsfond			690 000	-690 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			-1 277 673	1 277 673	
Årets resultat					-1 059 278
Vid årets slut	459 950	6 021 635	9 508 544	-15 695 114	-1 059 278

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-16 282 788
Årets resultat	-1 059 278
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-690 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	1 277 673
Summa	-16 764 393

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr	- 16 764 393
--	---------------------

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.

Resultaträkning

Belopp i kr		2022-09-01 2023-08-31	2021-09-01 2022-08-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	5 165 091	5 063 612
Övriga rörelseintäkter	Not 3	–172 001	–249 411
Summa rörelseintäkter		4 993 090	4 814 201
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	–5 149 862	–6 249 554
Övriga externa kostnader	Not 5	–274 889	–287 388
Personalkostnader	Not 6	–261 770	–217 391
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	–270 496	–276 476
Summa rörelsekostnader		–5 957 017	–7 030 808
Rörelseresultat		–963 927	–2 216 607
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	21 870	104 976
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	11 538	36
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	–128 760	–114 187
Summa finansiella poster		–95 352	–9 174
Resultat efter finansiella poster		–1 059 278	–2 225 781
Årets resultat		–1 059 278	–2 225 781

Balansräkning

Belopp i kr		2023-08-31	2022-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	7 582 855	7 853 350
Summa materiella anläggningstillgångar		7 582 855	7 853 351
Finansiella anläggningstillgångar			
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	Not 12	1 093 500	1 093 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		1 093 500	1 093 500
Summa anläggningstillgångar		8 676 355	8 946 851
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 13	1 355	18 129
Övriga fordringar	Not 14	9 831	9 647
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	316 761	295 353
Summa kortfristiga fordringar		327 947	323 129
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 16	1 462 523	2 449 228
Summa kassa och bank		1 462 523	2 449 228
Summa omsättningstillgångar		1 790 471	2 772 357
Summa tillgångar		10 466 825	11 719 208

Balansräkning

Belopp i kr		2023-08-31	2022-08-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		459 950	459 950
Upplåtelseavgifter		6 021 635	6 021 635
Fond för yttre underhåll		9 508 544	10 096 217
Summa bundet eget kapital		15 990 129	16 577 802
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		−15 695 114	−14 057 006
Årets resultat		−1 059 278	−2 225 781
Summa fritt eget kapital		−16 754 393	−16 282 788
Summa eget kapital		−764 264	295 014
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	7 738 448	9 496 456
Summa långfristiga skulder		7 738 448	9 496 456
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	2 810 344	845 540
Leverantörsskulder	Not 18	104 523	542 034
Skatteskulder	Not 19	98 525	90 598
Övriga skulder	Not 20	1 751	1 954
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 21	477 498	447 612
Summa kortfristiga skulder		3 492 641	1 927 737
Summa eget kapital och skulder		10 466 825	11 719 208

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2023-08-31	2022-08-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-1 059 278	-2 225 781
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m		
Avskrivningar	270 496	276 476
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-788 783	-1 949 305
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	-4 818	645 743
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	-399 900	-99 902
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-1 193 501	-1 403 464
Finansieringsverksamheten		
Förändring av skuld	206 796	2 241 140
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	206 796	2 241 140
Årets kassaflöde	-986 705	837 676
Likvidamedel vid årets början	2 449 228	1 611 552
Likvidamedel vid årets slut	1 462 523	2 449 228

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	90
Standardförbättringar	Linjär	20
Inventarier	Linjär	5

Mark är inte föremål för avskrivningar.

Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Not 2 Nettoomsättning

	2022-09-01 2023-08-31	2021-09-01 2022-08-31
Årsavgifter, bostäder	5 101 228	5 001 212
Hyror, garage	54 600	54 600
Sophämningsavgifter	9 263	7 800
Summa nettoomsättning	5 165 091	5 063 612

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2022-09-01 2023-08-31	2021-09-01 2022-08-31
Övriga avgifter	-313 212	-313 212
Övriga ersättningar	13 002	23 672
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-2	1
Erhållna statliga bidrag	64 588	0
Övriga rörelseintäkter	63 623	40 128
Summa övriga rörelseintäkter	-172 001	-249 411

Not 4 Driftskostnader

	2022-09-01 2023-08-31	2021-09-01 2022-08-31
Underhåll	-1 277 673	-2 405 687
Reparationer	-323 865	-431 585
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-845 117	-873 348
Tomträttsavgäld	-728 387	-728 356
Samfällighetsavgifter	-984 620	-984 620
Försäkringspremier	-112 503	-103 094
Kabel- och digital-TV	-1 868	-3 308
Återbäring från Riksbyggen	2 000	2 800
Systematiskt brandskyddsarbete	-627	-587
Serviceavtal	-14 090	0
Förbrukningsinventarier	-62 032	-54 754
Fordons- och maskinkostnader	-639	-1 192
Vatten	-540 323	-429 606
Fastighetsel	-233 236	-168 002
Sophantering och återvinning	-16 606	-68 214
Förvaltningsarvode drift	-10 275	0
Summa driftskostnader	-5 149 862	-6 249 554

Not 5 Övriga externa kostnader

	2022-09-01 2023-08-31	2021-09-01 2022-08-31
Förvaltningsarvode administration	-191 046	-168 955
Hyra inventarier & verktyg	-10 698	0
Resekostnader	-66	0
IT-kostnader	-236	-5 985
Arvode, yrkesrevisorer	-32 813	-13 750
Övriga förvaltningskostnader	-5 009	-57 950
Kreditupplysningar	-452	0
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-13 734	-22 516
Representation	-5 820	0
Kontorsmateriel	-7 997	0
Medlems- och föreningsavgifter	-3 822	-3 822
Konsultarvoden	0	-11 700
Bankkostnader	-2 846	-2 710
Övriga externa kostnader	-350	0
Summa övriga externa kostnader	-274 889	-287 388

Not 6 Personalkostnader

	2022-09-01 2023-08-31	2021-09-01 2022-08-31
Lön till kollektivanställda	-69 128	-64 001
Styrelsearvoden	-131 250	-120 750
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-3 000	-3 000
Övriga kostnadsersättningar	-20 827	-9 056
Pensionskostnader	-2 946	-2 952
Övriga personalkostnader	-11 982	0
Sociala kostnader	-22 638	-17 632
Summa personalkostnader	-261 770	-217 391

**Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella-
och immateriella anläggningstillgångar**

	2022-09-01 2023-08-31	2021-09-01 2022-08-31
Avskrivning Byggnader	-150 496	-150 496
Avskrivningar tillkommande utgifter	-120 000	-120 000
Avskrivning Maskiner och inventarier	0	-5 980
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-270 496	-276 476

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2022-09-01 2023-08-31	2021-09-01 2022-08-31
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	21 870	104 976
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	21 870	104 976

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2022-09-01 2023-08-31	2021-09-01 2022-08-31
Ränteintäkter från bankkonton	11 302	0
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	52	36
Övriga ränteintäkter	184	0
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	11 538	36

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2022-09-01 2023-08-31	2021-09-01 2022-08-31
Räntekostnader för fastighetslån	-123 655	-108 944
Övriga finansiella kostnader	-5 105	-5 243
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-128 760	-114 187

Not 11 Byggnader och mark**Anskaffningsvärden**

	2023-08-31	2022-08-31
Vid årets början		
Byggnader	13 820 527	13 820 527
Tillkommande utgifter	12 220 289	12 220 289
	26 040 816	26 040 816
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	26 040 816	26 040 816

Akkumulerade avskrivningar enligt plan**Vid årets början**

Byggnader	-7 047 177	-6 896 681
Tillkommande utgifter	-11 140 289	-11 020 289
	-18 187 466	-17 916 970

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-150 496	-150 496
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-120 000	-120 000
	-270 496	-270 496

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

	-18 457 962	-18 187 466
--	--------------------	--------------------

Restvärde enligt plan vid årets slut**Varav**

Byggnader	6 622 854	6 773 351
Tillkommande utgifter	960 000	1 080 000

Taxeringsvärden

Småhus	138 963 000	138 963 000
Totalt taxeringsvärde	138 963 000	138 963 000
<i>varav byggnader</i>	<i>70 258 000</i>	<i>70 258 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>68 705 000</i>	<i>68 705 000</i>

Not 12 Aktier och andelar i intresseföretag

	2023-08-31	2022-08-31
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	1 093 500	1 093 500
Summa aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styda företag	1 093 500	1 093 500

Not 13 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2023-08-31	2022-08-31
Avgifts- och hyresfordringar	1 355	87
Kundfordringar	0	18 042
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	1 355	18 129

Not 14 Övriga fordringar

	2023-08-31	2022-08-31
Skattekonto	9 831	9 647
Summa övriga fordringar	9 831	9 647

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-08-31	2022-08-31
Upplupna ränteintäkter	853	0
Förutbetalda försäkringspremier	38 890	34 774
Förutbetalt förvaltningsarvode	0	15 414
Förutbetald kabel-tv-avgift	0	1 868
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	34 214	513
Förutbetald tomträttsavgäld	242 751	242 785
Förutbetalda leasingavgifter	53	0
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	316 761	295 353

Not 16 Kassa och bank

	2023-08-31	2022-08-31
Bankmedel	22 779	31 390
Transaktionskonto	1 439 744	2 417 838
Summa kassa och bank	1 462 523	2 449 228

Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut

	2023-08-31	2022-08-31
Inteckningslån	10 548 792	10 341 996
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-2 810 344	-845 540
Långfristig skuld vid årets slut	7 738 448	9 496 456

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	0,87%	2023-04-30	631 680,00	-586 680,00	45 000,00	0,00
SEB	0,93%	2023-10-28	803 880,00	0,00	26 400,00	777 480,00
SEB	0,85%	2024-07-28	1 852 840,00	0,00	41 176,00	1 811 664,00
STADSHYPOTEK	1,06%	2025-06-01	2 024 091,00	0,00	44 000,00	1 980 091,00
STADSHYPOTEK	0,87%	2025-12-01	1 879 505,00	0,00	59 044,00	1 820 461,00
SEB	1,33%	2026-10-28	3 150 000,00	0,00	64 000,00	3 086 000,00
STADSHYPOTEK	4,32%	2033-04-30	0,00	1 086 680,00	13 584,00	1 073 096,00
Summa			10 341 996,00	500 000,00	293 204,00	10 548 792,00

*Senast kända räntesatser

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi Stadshypoteks lån om 777 480 kr och SEB:s lån om 1 811 664 kr som kortfristig skuld. Föreningen har inte avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig. Föreningen har avsikt att omförhandla eller förlänga lånen under kommande år.

Not 18 Leverantörsskulder

	2023-08-31	2022-08-31
Leverantörsskulder	84 927	536 750
Ej reskontraförda leverantörsskulder	19 596	5 284
Summa leverantörsskulder	104 523	542 034

Not 19 Skatteskulder

	2023-08-31	2022-08-31
Skatteskulder	98 525	807 534
Debiterad preliminärskatt	0	-716 936
Summa skatteskulder	98 525	90 598

Not 20 Övriga skulder

	2023-08-31	2022-08-31
Skuld sociala avgifter och skatter	1 751	1 954
Summa övriga skulder	1 751	1 954

Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-08-31	2022-08-31
Upplupna löner	1 982	1 888
Upplupna räntekostnader	20 967	18 312
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	0	23 485
Upplupna elkostnader	16 322	14 117
Upplupna vattenavgifter	24 001	0
Upplupna kostnader för renhållning	679	0
Upplupna revisionsarvoden	14 063	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	1 156
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	399 484	388 654
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	477 498	447 612

Not 22 Ställda säkerheter

	2023-08-31	2022-08-31
Fastighetsinteckningar	15 425 700	15 425 700

Styrelsens underskrifter

Malmö 2023-11-02
Ort och datum

Jan-Erik Lindblad

Jan-Erik Lindblad

Käthe Stådhömmar

Käthe Stådhömmar

Annie Friberg

Annie Friberg

Robert Persson

Robert Persson

Jörgen Pejtersen

Jörgen Pejtersen

Faktor AB 2023-11-08

Faktor AB 2023-11-08

Bo Weirum

Förtroendevald revisor



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Malmöhus 28

Org.nr 746001-1054

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Malmöhus 28 för räkenskapsåret 2022-09-01 - 2023-08-31.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2023-08-31 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för föregående räkenskapsår, 2021-09-01 - 2022-08-31, har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 2022-10-21 med omodifierade uttalanden i *Rapport om årsredovisningen*.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska



beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Riksbyggen Bostadsrättsförening Malmöhus 28 för räkenskapsåret 2022-09-01 - 2023-08-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina



FAKTOR

uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

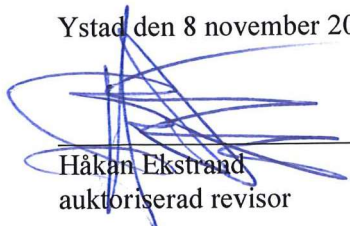
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Ystad den 8 november 2023


Håkan Ekstrand
auktoriserad revisor

Att bo i BRF

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehåsas med tomträtt. Som ägare till en bostadsrätt äger du rätten att bo i lägenheten. Tillsammans med övriga medlemmar i föreningen har du ansvar för fastigheten du bor i. Rättigheter och skyldigheter gentemot föreningen delas av de boende. Det unika med bostadsrätt är att man gemensamt bestämmer och tar ansvar för sin boendemiljö. Det här engagemanget skapar sammanhållning och trivsel, samtidigt som kostnaderna för t ex löpande skötsel, drift och underhåll kan hållas nere.

Som boende i en bostadsrättsförening har du stora möjligheter att påverka ditt boende. På föreningsstämman kan du påverka de beslut som tas i föreningen. Där väljs också styrelse för bostadsrättsföreningen. Styrelsen har ett stort ansvar för föreningens operativa verksamhet och fastställer också årsavgiften så att den täcker föreningens kostnader. Du kan påverka vilka frågor som ska behandlas genom din rätt som medlem att lämna motioner till stämman. Alla motioner som lämnats in i tid behandlas av stämman. Alla medlemmar har rätt att motionera i frågor de vill att stämman ska behandla.

Som bostadsrättshavare har man nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Man har också vårdplikt av bostaden och ska på egen bekostnad hålla allt som finns inuti lägenheten i gott skick. Bostadsrätten kan säljas, ärvas eller överlåtas på samma sätt som andra tillgångar. En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg, om inte detta tecknats kollektivt av föreningen. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret som bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

Riksbyggen förvaltar

Riksbyggen arbetar på uppdrag av bostadsrättsföreningen med hela eller delar av fastighetsförvaltningen. Det är styrelsens som bestämmer vad som ska ingå i förvaltningsuppdraget. Riksbyggen är ett kooperativt folkrörelseföretag och en ekonomisk förening, med bostadsrättsföreningar och byggfackliga organisationer som största andelsägare. Riksbyggen utvecklar, bygger och förvaltar bostäder med huvudinriktning på bostadsrätter. Vi är ett serviceföretag som erbjuder bostadsrättsföreningar ett heltäckande förvaltningskoncept med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetservice och fastighetsutveckling. Riksbyggen genomför också gemensamma upphandlingar av olika tjänster t ex fastighetsel och försäkringar som de bostadsrättsföreningar som är kunder hos Riksbyggen kan nyttja. Riksbyggens verksamhet är i sin helhet kvalitets- och miljöcertifierade enligt ISO 9001 och ISO 14001. Certifikaten är utfärdade av ett oberoende certifieringsorgan eftersom vi tycker att det är viktigt att våra kunder tryggt kan förlita sig på att vi har den kapacitet och kunskap som krävs för att fullgöra våra åtaganden. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljön.

Riksbyggen verkar för bostadsrätten som boendeform och för allas rätt till ett bra boende.

Ordlista

Anläggningstillgångar

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med byggnader.

Avskrivning

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är 5 - 10 år och den årliga avskrivningskostnaden blir då mellan 10 - 20 % av anskaffningsvärdet. Byggnader skrivs av under en betydligt längre period, 120 år är en vanlig period för nybyggda flerfamiljshus.

Balansräkning

Visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut. Den ena sidan av balansräkningen (den s.k. aktivsidan) visar föreningens tillgångar (kontanter, fordringar, fastigheter, inventarier m.m.) Den andra sidan av balansräkningen (den s.k. passivsidan) visar finansieringen, d.v.s. hur tillgångarna finansierats (genom upplåning och eget kapital). Verksamhetens resultat (enligt resultaträkningen) påverkar det egna kapitalets storlek (föreningens förmögenhet).

Bränsletillägg

En separat avgift som föreningen kan ta ut och som skall motsvara kostnaderna för uppvärmningen av föreningens hus. Bränsletillägget fördelas efter varje lägenhets storlek eller annan lämplig fördelningsgrund och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar.

Ekonomisk förening

En företagsform som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att bedriva någon form av ekonomisk verksamhet. En bostadsrättsförening är en typ av ekonomisk förening.

Folkrörelse

En sammanslutning som arbetar för att främja ett gemensamt intresse bland medlemmarna. En folkrörelse har en utvecklad idé om hur samhället bör utvecklas, man bildar opinion, arbetar demokratiskt och utan vinstintresse. En folkrörelse har stor anslutning, geografisk spridning och medlemskapet är frivilligt.

Fond för inre underhåll

Fonder, som i de fall de finns, är bostadsrättshavarnas individuella underhållsfonder och medel i fonden disponeras av bostadsrättshavaren för underhåll och förbättringar i respektive lägenhet. Den årliga avsättningen påverkar föreningens resultaträkning som en kostnad. Fondbeloppet enligt balansräkningen visar summan av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Uppgift för den enskilde bostadsrättshavaren lämnas i samband med aviseringen varje kvartal.

Fond för yttre underhåll

Enligt föreningens stadgar skall en årlig reservering göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som reserveras.

Förlagsinsats

Förlagsinsats är en kapitalinsats som icke medlemmar tillför en ekonomisk förening.

Genom förlagsinsatser kan föreningen skaffa kapital utan att behöva ta in nya medlemmar. Förlagsinsatser har en mellanställning mellan skulder och eget kapital. Den som har en förlagsinsats har en efterställd fordran på föreningen. Skulle föreningen gå i konkurs/likvideras får man bara återbetalning efter att alla andra fordringsägare fått betalt, om det finns pengar kvar.

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

Den del av årsredovisningen som i text förklarar och belyser ett avslutat verksamhetsår. I förvaltningsberättelsen redovisas bl.a. vilka som haft uppdrag i föreningen och årets viktigaste händelser. Förvaltningsberättelsens innehåll regleras i Bokföringsnämndens K-regelverk.

Interimsfordringar

Interimsfordringar är av två slag, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter.

Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetald kostnad. Man kan säga att föreningen har en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll.

Upplupna intäkter är intäkter som föreningen ännu inte fått in pengar för, t ex ränta på ett bankkonto.

Interimsskulder

Interimsskulder är av två slag, förutbetalda intäkter och upplupna kostnader.

Om föreningen får betalning i förskott för en tjänst som ska löpa en tid kan du se detta som en skuld. En vanlig förutbetald avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott.

Upplupna kostnader är kostnader för tjänster som föreningen har konsumerat men ännu inte fått faktura på. En vanlig upplupen kostnad är el, vatten och värme som faktureras i efterskott.

Kortfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar inom ett år. Om en fond för inre underhåll finns räknas även denna till de kortfristiga skulderna men det är inte troligt att samtliga medlemmar under samma år använder sina fonder.

Likviditet

Föreningens förmåga att betala kortfristiga skulder (t ex el, värme, räntor och amorteringar). Likviditeten erhålls genom att jämföra föreningens omsättningstillgångar med dess kortfristiga skulder. Är omsättningstillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

Långfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar först efter ett eller flera år. I regel sker betalningen löpande över åren enligt en amorteringsplan.

Resultaträkning

Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året t.ex. avskrivning på inventarier och byggnader eller reservering till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag: underhållskostnader, driftskostnader, personalkostnader och kapitalkostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

Skuldkvot

Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur skuldyngd föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder.

Soliditet

Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital i förhållande till summa tillgångar. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är det egna kapitalet är litet i förhållande till summa tillgångar, dvs att verksamheten till stor del är finansierad med lån.

Ställda säkerheter

Avser i föreningens fall de säkerheter, i regel fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

Avskrivning av byggnader

Avskrivning av föreningens byggnader baseras på beräknad nyttjandeperiod. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den ackumulerade avskrivningen som gjorts sedan byggnaderna togs i bruk.

Årsavgift

Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna. Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter eller andelstal och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

Årsredovisning

Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning

med 22 procent.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av ett indexbundet takbelopp per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten.

För småhus gäller istället ett indexbundet takbelopp per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten.

Nyligen uppförda/ombyggda bostadsbyggnader kan ha halverad fastighetsavgift upp till 5 år, eller vara helt befriade från fastighetsavgift i upp till 15 år.

För lokaler betalar föreningar en statlig fastighetsskatt som uppgår till 1 % av taxeringsvärdet på lokalerna.

Underhållsplan

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga planenliga reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

Eventualförpliktelser

En eventualförpliktelse är ett möjligt åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler för vilket

- a) ett utflöde av resurser förväntas endast om en eller flera andra händelser också inträffar,
- b) det är osäkert om dessa framtida händelser kommer att inträffa, och
- c) det ligger utanför företagets kontroll om händelserna kommer att inträffa.

En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

- a) det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera åtagandet, eller
- b) en tillförlitlig uppskattning av beloppet inte kan göras.

En eventualförpliktelse är även ett informellt åtagande som uppfyller villkoren i första eller andra stycket.

Planerat och genomfört underhåll 2002-2037 för RB Malmöhus 28 samt Tygelsjö Norra Samfällighet (TNS)

Åtgärder	Kostnad	Kostnad/hus	Genomfört	Planerad hållbarhet 2002-2007	Planerad hållbarhet 2008-2013	Planerad hållbarhet 2014-2019	Planerad hållbarhet 2020-2025	Planerad hållbarhet 2026-2031	Planerad hållbarhet 2032-2037	Planerad hållbarhet 2038-2043	Planerad hållbarhet 2044-2049
Isolering av tak, nv träpanel	1 500 000	18 500	2002								
Yttre Miljö växter, nya oädrar	1 300 000	14 300	2002/2003								
Nya gårdsmiljö istället för sandlådan	235 000	2 600	2020								
Rensning av avloppsrör	100 000	1 100	2003/2026								
Rensning av ventilationsrör	285 000	3 100	2003/2016								
Nya valteutkastare	100 000	1 100	2004								
Kompleterad ytterbeläsnig	450 000	3 100	2005/2017								
Målning av husen	4 400 000	48 400	2005/10/22								
Jordfelsbrytare, brandsläckare	250 000	2 700	2006								
Statusbesiktning	180 000	2 000	2005/08/18								
Byte av ytterdörrar	870 000	9 600	2006-nöst								
Nv kansten i alla oändar	850 000	9 000	2006-nöst								
Nya fläktar	2 150 000	23 600	2007								
Underhållsservice av fläkarna	120 000	1 300	Varje år								
Nva varmvattenberedare	1 000 000	11 000	2007								
Nv asfalt i hela området	500 000	5 500	2007								
Nva garageportar samt renovering	1 250 000	13 700	2007								
Nva lekredskap lekplatsen	50 000	900	2007/18								
Nytt lagopp förädran plåtar, stuprännor	4 700 000	51 600	2011								
Nva takbrunnar och fläktkåpor			2011								
Plåtarbete tak samt kupoler			2011								
Fasadrenovering trä	910 000	9 900	2010/23								
Fasadrenovering löpande varje år	100 000	1 100									
Fasadvätt	195	2 145	2010/2022								
Renovering av tvättstugorna	500 000	5 500	2015								
Nya fläktar, fönster dörrar servicehuset	300 000	3 300	2015								
Bredband - 1000 MB / TV anslutning	1 810 000	20 000	2015								
Underhållskostnader kr	23 910 195	263 045									

Nyckeltal

Belopp i SEK	2023-08-31	2022-08-31
Kostnadsfördelning		
Driftkostnader	5 149 862	6 249 554
Övriga externa kostnader	274 889	287 388
Personalkostnader	261 770	217 391
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	270 496	276 476
Finansiella poster	95 352	9 174
Summa kostnader	6 052 369	7 039 982

Driftkostnadsfördelning

Belopp i kr	2022	2021
Trädgårdsskötsel extra debiterat	10 275	0
Rabatt/återbäring från RB	-2 000	-2 800
Systematiskt brandskyddsarbete	627	587
Serviceavtal	14 090	0
Rep bostäder utg för köpta tj	14 631	41 983
Rep gemensamma utrymmen utg för köpta tj	9 705	21 691
Rep gem utry utg för köpta tj Målning & Tapetsering	0	50 366
Rep gem utry utg för köpta tj Tvättutrustning	35 682	19 397
Rep installationer utg för köpta tj	8 900	4 354
Rep install utg för köpta tj VA/Sanitet	4 856	4 354
Rep install utg för köpta tj Värme	44 774	4 680
Rep install utg för köpta tj Ventilation	102 517	60 599
Rep install utg för köpta tj El	5 044	30 575
Rep huskropp utg för köpta tj	6 095	24 531
Rep huskropp utg för köpta tj Fasader	0	45 075
Rep huskropp utg för köpta tj Fönster	28 923	0
Rep huskropp utg för köpta tj Dörrar & Portar	12 380	0
Rep markytor utg för köpta tj	10 430	0
Rep markytor utg för köpta tj Hårdgjorda ytor	0	2 360
Rep markytor utg för köpta tj Planteringar	39 927	117 800
Vattenskador	0	3 820
UH bostäder utg för köpta tj	4 813	24 085
UH gem utrym utg för köpta tj Målning & Tapetsering	0	5 940
UH installationer utg för köpta tj VA/Sanitet	0	-3 750
UH installationer utg för köpta tj Ventilation	117 750	83 018
UH huskropp utg för köpta tj	679 569	1 527 247
UH huskropp utg för köpta tj Fasader	475 542	769 146
Fastighetsel	233 236	168 002
Vatten	540 323	429 606
Sophämtning	8 816	68 214
Extra sophämtning	7 790	0
Fastighetsförsäkring	112 503	103 094
Tomträttsavgifter	728 387	728 356
Samfällighetsavgifter	984 620	984 620
Digitala tjänster (Bredband, TV etc)	1 868	3 308
Fastighetsskatt	845 117	873 348
Förbrukningsinventarier	20 700	3 431
Programvaror	3 696	1 312
Förbrukningsmaterial	37 636	50 011
Övriga kostnader för transportmedel	639	1 192
Summa driftkostnader	5 149 862	6 249 554



Nyckeltalsanalys för driftkostnader

	2023-08-31	2022-08-31
BOA	7 536 kr/kvm	7 536 kr/kvm
Belopp i kr	2022	2021
Arrendeavgifter	0	0
Digitala tjänster (Bredband, TV etc)	0	0
Extra sophämtning	1	0
Fastighetsel	31	22
Fastighetsförsäkring	15	14
Fastighetsskatt	112	116
Fastighetsskötsel utgift för materialinköp	0	0
Förbrukningsinventarier	3	0
Förbrukningsmaterial	5	7
Obligatoriska besiktningkostnader	0	0
Programvaror	0	0
Rabatt/återbäring från RB	0	0
Rep bostäder utg för köpta tj	2	6
Rep bostäder utg för köpta tj snickerier	0	0
Rep garage utg för köpta tj	0	0
Rep gem utry utg för köpta tj Målning & Tapetsering	0	7
Rep gem utry utg för köpta tj Tvättutrustning	5	3
Rep gemensamma utrymmen utg för köpta tj	1	3
Rep huskropp utg för köpta tj	1	3
Rep huskropp utg för köpta tj Dörrar & Portar	2	0
Rep huskropp utg för köpta tj Fasader	0	6
Rep huskropp utg för köpta tj Fönster	4	0
Rep huskropp utg för köpta tj Tak	0	0
Rep install utg för köpta tj El	1	4
Rep install utg för köpta tj Låssystem	0	0
Rep install utg för köpta tj VA/Sanitet	1	1
Rep install utg för köpta tj Ventilation	14	8
Rep install utg för köpta tj Värme	6	1
Rep installationer utg för köpta tj	1	1
Rep markytor utg för köpta tj	1	0
Rep markytor utg för köpta tj Hårdgjorda ytor	0	0
Rep markytor utg för köpta tj Markinventarier	0	0
Rep markytor utg för köpta tj Planteringar	5	16
Rep och UH av maskiner och andra tekniska anl	0	0
Samfällighetsavgifter	131	131
Serviceavtal	2	0
Sophämtning	1	9
Statuskontroll	0	0
Systematiskt brandskyddsarbete	0	0
Tomträttsavgälder	97	97
Trädgårdsskötsel extra debiterat	1	0
Trädgårdsskötsel grundavtal	0	0
UH bostäder utg för köpta tj	1	3
UH bostäder utg för köpta tj Målning & Tapetsering	0	0
UH gem utrym utg för köpta tj Målning & Tapetsering	0	1
UH huskropp utg för köpta tj	90	203
UH huskropp utg för köpta tj Dörrar & Portar	0	0
UH huskropp utg för köpta tj Fasader	63	102
UH huskropp utg för köpta tj Fönster	0	0
UH installationer utg för köpta tj VA/Sanitet	0	0
UH installationer utg för köpta tj Ventilation	16	11
UH lokaler utg för köpta tj Vitvaror	0	0
UH Markytor utg för köpta tj	0	0
UH Markytor utg för köpta tj Hårdgjorda ytor	0	0
UH Markytor utg för köpta tj Markinventarier	0	0
UH Markytor utg för köpta tj Planteringar	0	0

Vandalisering	0	0
Vatten	72	57
Vattenskador	0	1
Yttre skötsel/fastighetsskötsel grund	0	0
Övriga kostnader för transportmedel	0	0
Övriga Reparationer	0	0
Summa driftkostnader	683,37	829,29

RBF Malmöhus 28

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för RBF Malmöhus 28 i samarbete med
Riksbyggen*

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

FÖR MER INFORMATION:
0771-860 860
www.riksbyggen.se

